

////////////////////

PALABRAS CLAVE

Renovación urbana,
Barreras urbanas,
Desigualdad socioterritorial

KEYWORDS

Urban renovation,
Urban barriers,
Socio-territorial inequality

> MARIA EUGENIA GOICOECHEA Y
MARIANA GIUSTI

Universidad de Buenos Aires
Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo
Instituto Multidisciplinario de Historia
y Ciencias Humanas
Consejo Nacional de Investigaciones
Científicas y Técnicas



DESNATURALIZAR LOS ABORDAJES SOBRE LA DESIGUALDAD URBANA EN EL SUR PORTEÑO

*DENATURING THE APPROACHES ON URBAN INEQUALITY
IN THE SOUTH OF BUENOS AIRES CITY*

Resumen

La ciudad de Buenos Aires es frecuentemente caracterizada a partir de la dicotomía *norte-sur*. Si bien esta mirada aporta un conocimiento válido sobre el mapa social de la ciudad, también ha llevado a desconocer aquellos procesos históricos que al interior de cada segmento se han desarrollado, estimulando profundas desigualdades socioterritoriales internas. Tomando en consideración este planteo, el presente artículo propone un estudio en profundidad de las diferencias socioterritoriales presentes en la escala barrial, que se (re) producen y perciben a nivel de fragmento de ciudad. Tomando como caso de estudio al área comprendida por el proyecto del Distrito Tecnológico, se propone contribuir a desnaturalizar los abordajes sobre la desigualdad urbana en el sur porteño, donde los procesos de renovación y valorización siguen una trayectoria espacial que incrementa las desigualdades socioterritoriales previas.

Abstract

Buenos Aires City is frequently characterized by a north-south dichotomy. This view of the city has led to ignore those historical processes that have developed within each segment, and which have helped to shape deep socio-territorial inequalities. The study of the socio-territorial differences present in the local scale, which are (re)produced and perceived at a fragment level, has the purpose of contributing to denaturalize the approaches on urban inequality in the south of Buenos Aires, where the territory valorization developed since the implementation of the Technological District follow a spatial trajectory that increases previous socio-territorial inequalities.

1 Bajo estas políticas, el gobierno local delimita territorialmente polígonos donde fomenta diversas actividades del sector terciario avanzado (artes, diseño, TIC y deporte) mediante estrategias de atracción de las empresas vinculadas (otorgamiento de beneficios fiscales y crediticios) (Arqueros y González Redondo, 2017; Thomasz, 2016; Goicoechea, 2012). Iniciada en 2008, asume un carácter sistemático, al replicarse (con diferentes modalidades y ocasionando impactos urbanísticos particulares) en diversos puntos de la ciudad. Se trata, por lo tanto, de una modalidad de renovación que involucra un nuevo uso productivo en la zona y que, en consecuencia, supone la generación de una nueva demanda de bienes urbanos que dinamizan el mercado inmobiliario. Al momento, la ciudad cuenta con seis Distritos Económicos (cuatro de ellos localizados en el sur porteño y abarcando el 62% de la superficie total de las Comunas 4 y 8).

Introducción

Entre las miradas sobre Buenos Aires, han primado aquellas que caracterizaron a la ciudad a partir de sus diferencias socioterritoriales, enfatizando su dicotomía *norte-sur*. Desde este punto de vista, el sur porteño debiera observar las condiciones sociales y urbanas más desfavorables, presentándose como un área postergada respecto del resto de la ciudad, e incluso, antitética en comparación con la zona norte. Relatos bajo este enfoque pueden reconocerse tempranamente en el sentir de los políticos en el poder (Bravo, 1917), como en los referentes del urbanismo local (como el *Plan Noel* de 1925); y continúa dominando los diagnósticos socioterritoriales en la planificación actual de la ciudad (como el Plan Urbano Ambiental (PUA) aprobado en 2008).

Si bien esta mirada ha aportado un conocimiento válido sobre la estructura socioespacial de la urbe, ha llevado igualmente a desconocer aquellos procesos históricos que en cada zona se han desarrollado y que han contribuido a configurar profundas desigualdades socioterritoriales al interior de las mismas. En este sentido el sur porteño, lejos de constituir un área ficcionalmente homogeneizada, observa marcadas desigualdades urbanas en su interior que ameritan un análisis igualmente profundo como el ya dado a escala geográfica de ciudad. Esta visión también ha sustentado cierto consenso respecto de las desigualdades socioterritoriales de la ciudad, a partir del cual han quedado justificadas las iniciativas de renovación y la promoción del desarrollo urbano mediante el fomento de la densificación y construcción en el sur porteño (Di Virgilio y Rodríguez, 2013; Jajamovich, 2012). En efecto, desde la década del noventa, en el sur de la ciudad de Buenos Aires se evidencian procesos dispersos de renovación urbana que contribuyeron a alentar una actualización y/o complejización de las desigualdades socio-territoriales vigentes. De manera sectorizada, en particular en áreas específicas del sudeste

porteño, han comenzado a identificarse dinámicas que, en su conjunto, tienden a afectar las pautas de localización de los grupos sociales y estimular movimientos de invasión/sucesión, motorizando procesos de renovación urbana: desarticulación productiva, valorización inmobiliaria y extensión de la centralidad porteña, (Di Virgilio y Guevara, 2014; Rodríguez y Di Virgilio, 2011; Guevara, 2010), mercantilización de la cultura (Gómez Schettini, 2014) y de las actividades culturales y turísticas (devenidas en actividades *creativas*), destrucción creativa y vaciamiento urbano (Marcús, 2012), entre otras.

Tomando en consideración lo señalado, el presente artículo propone avanzar en un abordaje diferente sobre las dinámicas de la desigualdad urbana, enfatizando en el estudio de las diferencias socioterritoriales presentes en la escala local que se (re)producen y perciben a nivel de fragmento en el sur porteño. Esto supone, por lo tanto, un doble objetivo. Por un lado, contribuir a desnaturalizar los abordajes sobre la desigualdad urbana identificando microdinámicas de producción de desigualdad que se suceden a nivel de fragmento barrial; por el otro, entender cómo esas desigualdades a escala micro han dialogado con las iniciativas de renovación urbana, que desde las últimas décadas priman entre las modalidades de intervención urbanística de la zona.

La hipótesis que subyace en este trabajo propone reflexionar en qué medida, esas desigualdades socioterritoriales al interior del sur porteño podrían constituir la base o punto de partida para posibilitar el despliegue de las nuevas dinámicas de valorización en el barrio. En otros términos, en qué medida las rugosidades del territorio no constituyen solo una condición previa en las inversiones inmobiliarias, sino también, una garantía de éxito para esos negocios. En particular, el abordaje se circunscribe a un área específica del sur, que en los últimos años ha evidenciado con mayor notoriedad los impactos de las dinámicas de renovación. Se trata del polígono urbano afectado por el proyecto del Distrito

A modo de encuadre, en apartados subsiguientes se recuperan elementos claves de la misma, que constituyeron la base para la prosecución de los nuevos interrogantes aquí explorados. Inicialmente se presenta un ejercicio de identificación de la estructura socioespacial del área delimitada por el denominado Barrio del DT. Para ello se incorporan al análisis dimensiones objetivas y subjetivas que, conjunta y articuladamente, jerarquizan y diferencian el territorio. Estas pueden distinguirse en el habitar cotidiano de sus habitantes (Lefebvre, 2013), representaciones (Wacquant, 2007), prácticas y formas de apropiación del espacio urbano (Harvey, 1998). Pero, también, se conjugan con y responden a procesos estructurales que inciden en escalas geográficas mayores: tendencias de renovación, perfil económico y productivo, características del entorno construido, usos urbanos asumidos y valor de los terrenos, por mencionar algunos. Como señala Bourdieu (2013), “no hay experiencia de la posición social ocupada en el macrocosmos social que no esté determinada o, al menos no sea modificada, por el efecto directamente experimentado de las interacciones sociales dentro de

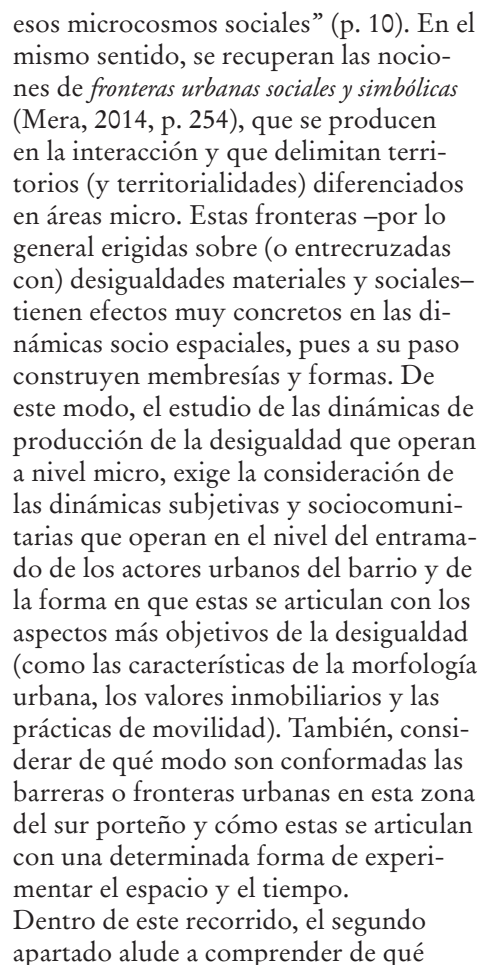


Figura 1

2 Las técnicas y estrategias aquí expuestas conforman parte del acervo metodológico de la investigación doctoral desarrollada por una de las autoras del presente artículo (Goicoechea, 2016).

3 Fueron entrevistadas 37 personas, consideradas habitantes del Barrio del DT (en tanto residen, trabajan o residen y trabajan en él). La selección de casos se efectuó siguiendo criterios de construcción de tipologías (Marradi, 1989), estableciendo ocho tipos de entrevistados según su condición de habitante, tiempo de residencia (con anterioridad o posterioridad a 2009, año siguiente a la implementación del DT) y si desempeña actividades del sector TIC. Asimismo, también se tuvo en consideración la distribución geográfica de los casos, procurando representatividad de las diferentes subzonas identificadas.

modo la dinámica de la renovación, identificada en particular con el proyecto del DT, (re)actualiza los desequilibrios urbanos preexistentes en el barrio. Se atenderá, para ello, a la lógica espacial a partir de la cual el proceso de transformación socio-territorial y valorización del suelo avanza, siguiendo una trayectoria determinada en el territorio. El diseño metodológico² contempló la recopilación de material bibliográfico vinculado a la historia del barrio y los procesos recientes de cambio; análisis de información a nivel de radio censal; estrategias de abordaje cualitativo como las observaciones participantes y las entrevistas en profundidad³. A su vez, para el estudio del impacto urbanístico frente al avance inmobiliario de la zona se llevaron adelante relevamientos de las edificaciones en obras mediante estrategias de recorrida y consultas de información periodística (en portales de desarrolladores inmobiliarios y avisos publicitarios).

Heterogeneidades al interior del barrio

Las intervenciones urbanas y las barreras simbólicas como estructurantes

El polígono del DT abarca 200 hectáreas. Posee una población de adultos mayores (con más de 65 años) que alcanza proporciones similares al promedio en la ciudad, siendo de 16,2% mientras que la media porteña alcanza el 16,4%. No obstante, asume valores superiores a los que en general observa la Comuna 4 (Barracas, La Boca, Pompeya y Parque Patricios), con porcentajes que rondan el 12,8% (INDEC, 2010). Asimismo, la proporción de hogares propietarios de la vivienda y el terreno (56%) es similar a la media en la ciudad (56,4%) y superior a dicha comuna (53,2%). Por lo tanto, las tipologías residenciales se corresponden con un perfil poblacional estable y propietario con características similares a las de los barrios más periféricos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Un recorrido histórico por las principales intervenciones urbanísticas permite dar cuenta de qué modo el territorio analizado ha sido protagonista de diversas decisiones políticas que influyeron sobre el tejido urbano y los usos del suelo, y por consiguiente, con impacto en su conformación social. En gran medida, estos elementos han propiciado el actual tejido mixto y la coexistencia de lotes de diverso tamaño: grandes lotes y galpones y residencias predominantemente de baja densidad. Dentro de este repertorio hacia 1870 se reconoce inicialmente en la zona la localización de una serie de actividades “insalubres”, como el Matadero del Sud, el Basural, la Quema y diversas actividades industriales asociadas. Esto condicionó el perfil obrero y trabajador de los habitantes de la zona y supuso la construcción de conjuntos de vivienda social hacia el 1900. Las modalidades edilicias correspondían a viviendas de bajo costo, aunque no necesariamente de mala calidad. A diferencia de otros barrios del sur, el barrio no se caracterizaba por una presencia importante de conventillos o casas de alquiler (Guevara, Imori y Paschkes Ronis, 2011). En 1902, tras la desarticulación de la actividad matarife se construyó el Parque de los Patricios con el propósito de potenciar las condiciones de habitabilidad de la zona, mejorar su percepción y atraer mayor población para dotarla de un perfil residencial popular (Gorelik, 2004). Hacia 1960, la nueva normativa ambiental, en conjunto con el Código de Planeamiento Urbano (CPU) de 1977 produjeron el desplazamiento de actividades industriales y su mano de obra asociada. Otra de las herencias del código en este fragmento de ciudad fue la promoción de la actividad logística, la cual, tuvo una fuerte expansión en la zona y está presente aún hoy a lo largo de las avenidas Amancio Alcorta y Vélez Sarzfield (Guevara, Imori y Paschkes Ronis, 2011, p. 98). Entre las intervenciones contemporáneas, la de mayor repercusión en los procesos de renovación urbana que hoy se presentan en la zona es la construcción de

la Línea H de subterráneo que vincula la Estación Nueva Pompeya con Retiro⁴; la ya mencionada política de creación del Distrito Tecnológico (DT) en el año 2008; y, acompañando esta última, la iniciativa de ordenamiento de la actividad logística en 2012 (que propicia el desplazamiento de las empresas de transporte de cargas y expresos, características de la zona, hacia el nuevo “Centro de Transferencia de Cargas” localizado en Villa Soldati; liberando los lotes de gran tamaño dentro del Barrio del DT y poniéndolos a disposición para la revitalización).

En sintonía con estas transformaciones, la dinámica de urbanización histórica del barrio se ha ido resolviendo de manera desigual, dando lugar a la configuración de una determinada estructura socioespacial con importantes diferencias en su interior. Un diagnóstico del área de referencia permite dar cuenta de las siguientes características o elementos estructurantes:

- > epicentro comercial en avenida Caseros y La Rioja. Nodo de concentración de la vida social, cultural y comercial,
- > dinámicas de movilidad y trasbordo en torno a la Línea H de subterráneo,
- > parque de los Patricios,
- > barreras Arquitectónicas conformadas por el *Hospital Gral. de Agudos J. A. Penna* y el *Hospital Policial Churrua*,
- > concentración de empresas de logística y expresos en la zona sur,
- > lotes (industriales y residenciales) de diverso tamaño,
- > barrera urbana conformada por el ferrocarril Gral. Belgrano Sur,
- > barreras urbanas conformadas por las avenidas Sáenz, Amancio Alcorta y Perito Moreno,
- > Villa 21-24 y el Núcleo Habitacional Transitorio (NHT) Zavaleta.

Complementariamente, mediante entrevistas a los habitantes del DT, se ha podido corroborar que los elementos sociourbanos estructurantes del sector son reafirmados por las barreras simbólicas presentes en los discursos.

En la construcción simbólica que los habitantes realizan sobre el territorio, opera una lógica de (des)valorización subjetiva sobre determinadas áreas.

En este sentido, es posible dividir el territorio conformando un mapa social estructurado por las avenidas Caseros, Perito Moreno y Amancio Alcorta. Categorías como *pasando Caseros, atrás de Amancio Alcorta o después de Perito Moreno* son sentencias que quienes habitan en el corazón de Parque de los Patricios (esto es, cercano al epicentro comercial y social de Caseros y La Rioja) establecen para definir los límites de sus recorridos habituales, sus áreas conocidas... lo que entienden como su barrio. Según estas perspectivas, y coincidiendo con los elementos estructurantes que surgen del análisis sociourbano, el *barrio* se asienta o espacializa sobre la avenida Caseros, apenas pasando el Parque Patricios

... de la avenida Caseros al Riachuelo no vive nadie... (Carlos, 86 años. Reside – SZN, entrevista personal, 15 de noviembre de 2015).

... de alguna manera, de Caseros, para el lado de la Villa 21 había todos galpones que durante los 90 se cerraron todos (Fernanda, 33 años. Trabaja y reside – SZE, entrevista personal, 15 de noviembre de 2015).

Cabe reconocerse que estos relatos aluden a representaciones sociales vinculadas a un determinado grupo, aquel que empatiza con las dinámicas urbanas y prácticas sociales de la clase media, en algunos casos tradicional, en otros empobrecida, pero que se reconoce diferente a la que habita *por fuera* de los límites señalados. Más allá de la extensa área verde, solo se advierten las empresas desactivadas, galpones ociosos y transportes. Se trataría, a razón de los relatos, de una zona carente de valor, un espacio urbano residual. Hay, por lo tanto, una caracterización de “espacio vacío” (Bauman, 2002), que viene asociada a una representación negadora de aquello que no se ajusta al relato identitario del barrio.

⁴ La Ley N° 317 promulgada en 1999 ve sus primeros resultados en 2007 con la inauguración del tramo Once-Caseros. Luego, en 2011 se extiende a la estación Parque Patricios y en 2013 a la estación Hospitales.

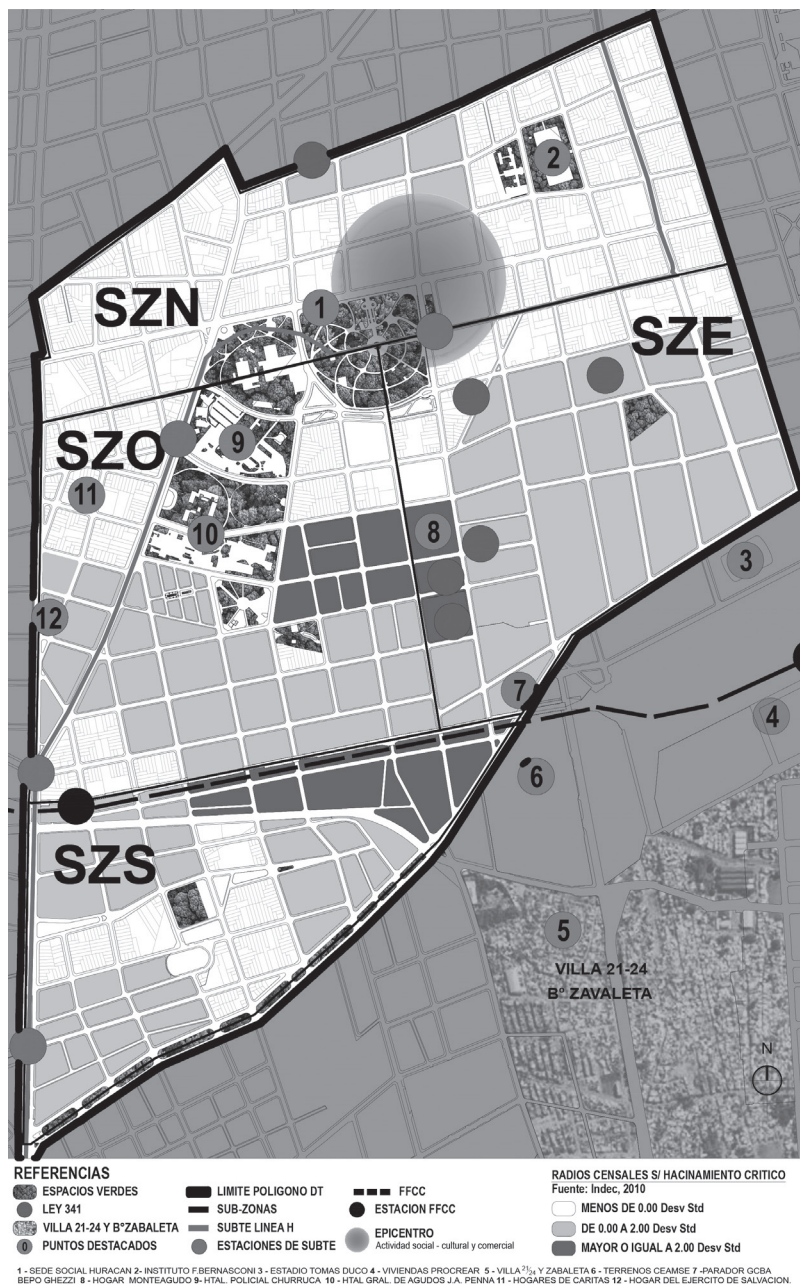


Figura 2

Cuestiones sociohabitacionales destacadas dentro del DT. Subzonas de homogénea morfología urbana y población de similar nivel socioeconómico.

Fuente: elaboración propia sobre relevamientos en el área de estudio.

urbanas internas (ver Figura 2). En este sentido, se identifican cuatro subáreas (subzona norte, subzona este, subzona oeste y subzona sur) relativamente homogéneas en su interior y heterogéneas entre sí, no solo por sus características físicas y en función del análisis de la morfología urbana y las dinámicas productivas, sino también, en relación a los grupos sociales que en ellas residen.

Las subzonas homogéneas del barrio del DT

Subzona norte (SZN)

Predominantemente residencial y comercial. Aquí se concentra la dinámica sociocomunitaria, la vida social, comercial y cultural del barrio, la cual va mermando conforme uno se aleja hacia el sur del denominado epicentro de La Rioja y Caseros⁵. Concentra los radios censales con menor hacinamiento, indicador que también va empeorando hacia el sur (INDEC, 2010). Corresponde a un tejido consolidado, con residencias de mejor calidad en comparación con el resto del polígono, con mayor densidad en torno a las avenidas o estaciones del subterráneo (la influencia de la Línea H ha sido notoria en este sentido). Contiene varios hitos del barrio: Parque de los Patricios en su sector donde se concentran las mayores actividades sociales, el Instituto Félix Bernasconi⁶ y la sede social del Club Atlético Huracán. Conectando ambos íconos barriales se extiende la calle La Rioja, tradicional arteria comercial del barrio que convoca mayor circulación peatonal. Se trata de un eje con valor urbanístico, con un uso comercial consolidado y poco impacto del desarrollo inmobiliario. Según reconoce el presidente del Foro de la Memoria de Parque Patricios, Manuel Vila, la primera cuadra de La Rioja solo tiene un edificio diferente a las construcciones tradicionales de 1930. A su vez, sobre dicha arteria y sobre la avenida Caseros existen más de 15 comercios históricos del barrio que tienen más de 100 años de antigüedad.

5 En torno se localizan importantes instituciones sociales y políticas del barrio que incluyen un variado espectro de afinidades políticas, posiciones ideológicas, actividades recreativas y grupos etarios: como las prácticas de tango y milonga de los sábados por la tarde en el parque; la *Cámara de Comerciantes de Parque Patricios*, con sede sobre la avenida Caseros al 2900; o la *Casa Cultural Victor Jara*, que integra a colectivos militantes de izquierda

... ¿zonas que no transito?... atrás del Parque (Rodrigo, 21 años. Reside y trabaja, SZN, entrevista personal, 20 de noviembre de 2015). Sé que unas cuadras para acá atrás está un poco complicado, pero no creo que sea diferente a lo que pasa en Barrio Norte, Palermo, Devoto. La inseguridad está en todos lados... (José -vecino nuevo-, 41 años. Trabaja - SZN, entrevista personal, 15 de noviembre de 2015).

El análisis cualitativo de las entrevistas, sumado a la espacialización de las representaciones encontradas, permiten establecer/visualizar una determinada estructura socioterritorial en el Barrio del DT, identificando a su vez desigualdades

La avenida Caseros opera como límite hacia el sur, la depresión del terreno originada por la pendiente de las barrancas del Riachuelo, definía la zona como inundable, de poco valor agropecuario y escasa población; hacia el norte, los terrenos más elevados posibilitaron el establecimiento de hornos de ladrillos, de tejas y quintas proveedoras de alimentos y leña (Coutolo, 1996). Esta diferencia se sostiene aún hoy en el imaginario de los habitantes.

Subzona este (SZE)

Hacia el sudeste, la zona contigua al parque fue identificada por Ana Gretel Thomasz (2008, 2010) en sus trabajos como Parque Patricios sur. Thomasz recupera entre las entrevistas realizadas a vecinos, múltiples voces que caracterizan al área como “apagada”, “menos urbana”, y como “un rincón olvidado”. Entre los múltiples elementos señalados por la autora que históricamente aportan a este imaginario, se destaca también la incidencia del proyecto urbano de la Autopista AU3, que si bien no llegó a concluirse desató entre los habitantes de la zona en su momento el temor a verse expropiados de sus viviendas, y con ello, al deterioro, estancamiento y abandono. En la actualidad se trata de una zona desindustrializada, posteriormente ocupada por la actividad de transportes de muy baja densidad poblacional, habitada mayormente por adultos y adultos mayores de clase media empobrecida: ex obreros desocupados, pequeños comerciantes y jubilados. Durante la primera década del 2000 se localizaron varios hogares y paradores para personas en situación de calle, que también imprimieron su dinámica específica al territorio. En las inmediaciones a los establecimientos suelen observarse a personas pernoctando en las calles, dada la insuficiencia de sus instalaciones o a las restricciones horarias que imponen las mismas instituciones. Sobre José C. Paz e Iguazú se localiza un centro de acopio de desechos, que reúne a *cartoneros* al finalizar su jornada de trabajo.

Los bajos niveles de densidad poblacional y su pasado predominantemente industrial, hacen de este sector el de mayor potencial inmobiliario, siendo el área que concentra elevada proporción de lotes grandes, algunos de estos ocupados por los transportes logísticos (próximos a abandonar la zona y librar sus terrenos al mercado). Al momento, evidencia las intervenciones urbanísticas de mayor envergadura como el proyecto del *Centro Metropolitano de Tecnología* (CMT), el nuevo edificio del *Instituto Tecnológico de Buenos Aires* (ITBA) y otras obras de edificio corporativos nuevos.

Hacia el sur del sector, el paisaje urbano pierde su carácter residencial, el estado de las veredas y calles se va degradando. La avenida Amancio Alcorta marca el límite del barrio consolidado, el fin del DT y el comienzo de la zona de viviendas precarias y loteos informales. Separan el polígono del Distrito de la Villa 21-24 y NHT Zavaleta, un equipamiento de la Coordinación Ecológica Área Metropolitana Sociedad del Estado (CEAMSE)⁷, un proyecto de 3.841 viviendas sociales en el marco del Programa Nacional PRO.CRE.AR y la cancha del Club Atlético Huracán.

En este mismo sector, entre los años 2004 y 2007, se construyó el *Complejo Monteagudo*, el proyecto de autoconstrucción de vivienda social más importante de la ciudad, destinado a más de 300 familias. El mismo fue desarrollado por el Movimiento Territorial de Liberación (MTL)⁸ en el marco de un programa de fomento de autoconstrucción, impulsado y promovido por las instituciones sociales y finalmente aprobado, bajo la Ley N° 341 en el año 2000 (Rodríguez, 2005; Zapata, 2012).

Subzona oeste (SZO)

Continuando hacia el oeste, las avenidas Almafuerte y Sáenz vuelven a imponer mayor dinamismo comercial y de circulación de gente. La Estación Sáenz del Tren Belgrano Sur (TBS) define pautas urbanas asociadas a las centrales de transferencia, y también representa un nodo de articulación

y en la cual se realizan diferentes talleres y actividades artísticas para los vecinos. A su vez, la sede social del Club Huracán se encuentra sobre la avenida Caseros frente al parque, imprimiendo una dinámica particular en el epicentro de la vida comercial y social del barrio. La circulación de personas con indumentaria e insignias del club es una constante en el paisaje urbano, así como los pequeños grupos de jóvenes y adolescentes en los numerosos bares, kioscos, pizzerías y almacenes con nombres alusivos al *Globo*.

6 Edificio

arquitectónicamente monumental, considerado un palacio para la educación pública único en Latinoamérica. Fue diseñado por el arquitecto Juan Waldorp en 1918 e inaugurado en 1929.

7 Entidad pública

responsable del tratamiento de los residuos sólidos urbanos, denominada Cinturón Ecológico Área Metropolitana Sociedad del Estado. [Si bien *Cinturón* es el nombre dado en el decreto de creación, en la página web aparece como Coordinación Ecológica. De ahí que se usen alternativamente ambas modalidades. (Nota Ed.)]

8 Movimiento político,

social y territorial de lucha por la tierra y la vivienda, formado mayoritariamente por trabajadores desocupados residentes en asentamientos, inquilinatos, hoteles-pensión, villas e inmuebles ocupados ubicados en barrios del centro/sur u oeste de la ciudad.

de la ciudad con el conurbano bonaerense (hacia el partido de Lanús, por la avenida Sáenz y hacia el oeste, por el TBS). De esta manera, el polígono del DT también incluye el corredor comercial del barrio de Nueva Pompeya.

Aquí se evidencia mayor heterogeneidad en cuanto a usos del suelo (se combinan zonificaciones residenciales, comerciales y otras con equipamientos especiales). La delimitación hacia el norte se da a partir de la avenida Caseros y hacia el sur, por las vías del Ferrocarril General Belgrano donde las incidencias de la renovación urbana llegan a tornarse imperceptibles. Es atravesada por el Parque de los Patricios, establecimientos hospitalarios de salud pública (Hospital General de Agudos J. A. Penna y el Hospital Policial Churruca) y por la avenida Almafuerite, elementos que, en su conjunto, operan como barreras urbanas y arquitectónicas a la circulación dentro del barrio. Intercaladas a lo largo del territorio se despliega un abanico de actividades: instituciones sociales, clubes y centros deportivos, establecimientos educativos, empresas de transporte, fábricas y equipamientos productivos, iglesias evangélicas, hogares y paradores para gente en situación de calle (públicos y del tercer sector) y diversos equipamientos residenciales, como edificios de 30 a 60 años de antigüedad, grandes viviendas de una planta, antiguas y desmejoradas construcciones, viviendas sociales y obras enmarcadas en la Ley N° 341 y hasta un pequeño barrio, que los propios vecinos identifican como “casi cerrado”⁹.

Algunos dirigentes de las instituciones resaltan que, si bien las villas están en los barrios aledaños, de todos modos se siente la presencia de sus habitantes pues “se ve mucha gente pidiendo, mucha gente cirujeando”. Sostienen, que

como los límites de Parque Patricios están rodeados por gente con muchas carencias; entonces toda esa gente cuando sale a pedir o a limpiar vidrios en los semáforos, se dirige al barrio ya que es la zona más cercana que tienen. (miembro del Rotary Club de Parque Patricios, entrevista personal, 20 de noviembre de 2015).

Subzona sur (SZS)

Compone el fragmento barrial que concentra las condiciones socio-habitacionales

más desfavorables, con fuerte presencia de barreras urbanas que irrumpen la trama y determinan la fragmentación social del barrio, tales como el eje de las vías del Ferrocarril General Belgrano Sur, grandes depósitos logísticos de empresas transportistas de gran envergadura y las arterias Perito Moreno, Amancio Alcorta y Sáenz. En esta zona también es notoria la presencia de empresas de transporte que conviven con un entorno residencial consolidado aunque precario y fuertemente deteriorado (predominan los usos R2b1 y R2b2)¹⁰. Ya por fuera del polígono del DT, esta subzona linda hacia el sur con el estadio de fútbol del Club Atlético Huracán, el predio del CEAMSE, el NHT Zavaleta y la Villa 21-24.

Existe en dicho sector una presencia notable de personas durmiendo en situación de calle, la mayoría jóvenes y una fuerte presencia de la problemática de la adicción a las drogas. Los habitantes de este sector responden a trayectorias diferentes: experiencias migratorias, estrategias familiares y oportunidades económicas. En la zona existe una gran concentración de población migrante de países limítrofes, en particular del Paraguay.

Los procesos de renovación urbana como refuerzo de las desigualdades socioterritoriales

Quien haya conocido la zona en torno al Parque de los Patricios con anterioridad al DT y decida recorrerla en la actualidad, podrá constatar un cambio evidente en el paisaje. Las mejoras en el gran parque, la luminaria, mobiliario urbano y movilidad han sido la antesala para un avance de la construcción signado por el paradigma arquitectónico de la *ciudad corporativa* (Ciccolella y Lucioni, 2005). Las acciones de promoción de la industria de las TIC, contribuyeron a facilitar las condiciones de inversión y desarrollo del capital privado, propiciando procesos de jerarquización, mercantilización, valorización y privatización del espacio público.

De manera sintética, el Proyecto del DT puede ser explicado por una sucesión de medidas que tienen un fuerte impacto socioterritorial e inciden en el desarrollo de nuevas dinámicas de producción de ciudad:

9 Se trata del Barrio *La Colonia*, ubicado hacia el sur del Hospital Penna.

10 Son distritos de zonificación de la ciudad de Buenos Aires. R2B1, residencial con densidad de ocupación media-alta. R2B2, residencial con densidad de ocupación media-alta.

- > definición de las actividades promovidas y adecuación de las normas de zonificación (sanción de la Ley N° 3516/10 que identifica la zona del DT como “Subárea de desarrollo Prioritario N° 1”). A partir de ello, en principio las empresas del sector de TIC afectadas por la Ley N° 2972/08 obtienen el uso conforme del suelo, que le permite realizar las construcciones y tramitar las habilitaciones. En cuanto a la capacidad constructiva, la creación del DT termina de dar impulso a la ampliación del Factor de Ocupación Total (FOT) (para uso residencial) establecida en la modificación del CPU del año 2000, al extender el beneficio a las construcciones para uso productivo de las industrias de las TIC y para el desarrollo de oficinas,
 - > iniciativas sobre la seguridad y *pacificación* a partir del refuerzo de las fuerzas policiales en la zona, la instalación de la primera sede de la Policía Metropolitana (ahora, Policía de la Ciudad) y los sistemas de seguridad privada y circuitos cerrados de televisión (CCTV) de las nuevas empresas,
 - > mejoras en los sistemas de movilidad, como la extensión de la Línea H de subterráneo hacia el polígono del DT,
 - tendido del metrobus, localización de sendas para bicicleta, entre otros,
 - > generación de *amenities* e infraestructura de servicios en el entorno: sistema de luminarias y el mobiliario urbano, peatonalización de algunas arterias, rehabilitación y enrejamiento del Parque de los Patricios, localización de pequeñas áreas de esparcimiento. Tendido de fibra óptica de alta velocidad (Ley N° 3875/2011),
 - > traslado de dependencias públicas, entre las que se destacan la propia jefatura de gobierno.
- Estas iniciativas propiciaron un nuevo escenario de actores y dinámicas urbanas. Según datos oficiales, a mediados de 2016, 239 empresas ya se habían asentado en la zona. Un poco más de la mitad de las empresas habían adquirido un inmueble, mientras que el resto alquilaba y más de 13.000 personas ya concurrían a diario al “Barrio del DT” a trabajar (Álvarez de Celis, 2008). En cuanto a las características de las nuevas construcciones y de quienes las desarrollan, es posible reconocer algunos matices y diferencias entre estos, donde la dimensión temporal resulta una variable clave de segmentación (ver Cuadro 1).

Cuadro 1: tipologías de nuevos bienes urbanos y de agentes que producen ciudad en el DT.

Referencia	Año de aparición	Actores	Características constructivas	Estrategia de rentabilidad
Residencial (R-2006/7)	2006/7	Pequeños desarrolladores (arquitectos, particulares, empresas de poca envergadura).	Edificios de departamentos de 1, 2 o 3 ambientes. De entre 4 y 7 pisos, dependiendo la zona.	Construcción en fideicomiso. Inversión directa en venta o alquiler.
Corporativo (C-2009)	2009	Empresas TIC (para uso propio) y pequeños desarrolladores.	Edificios de departamentos de 1, 2 o 3 ambientes. Apto profesional.	Construcción en fideicomiso. Inversión directa en venta o alquiler.
Corporativo (C-2013)	Desde 2013 en adelante	Desarrolladores medianos.	Edificios <i>premium</i> , Categoría A o B. Plantas libres superiores a los 100 m², con baños y cochera.	Alquileres rondan los 20 dólares el m².

Fuente: elaboración propia.

Fotografías 3 y 4

Nuevas tipologías edilicias de uso residencial (R-2006/7).

Fuente: *Google Street View* (2016) y Goicoechea (2017).

Nota: las diferencias respecto al stock de vivienda preexistente se deben al estilo arquitectónico actual y al cumplimiento con las reglamentaciones vigentes, edificios con un frente de ladrillo a la vista o revocados y pintados, con un pequeño hall, ascensor y caja de escalera. Carecen de servicio de portería. Normalmente son pocas plantas de semipisos, que si bien reemplazan a la casa individual, explotan al máximo los valores permitidos de FOT y FOS para construcción.





Figura 3

Nuevas tipologías edilicias de uso corporativo (C-2013).

Fuente: *renders* de los desarrolladores y Goicoechea (2017).

Nota: edificios en obra o de reciente construcción.

De mayor envergadura: (arriba izquierda) *render* del edificio N24 de la empresa Polotech, en obra; (arriba derecha) *render* del edificio *Surcentral DT*, de la desarrolladora Capelle S.A., en obra; (abajo izquierda) *TESLA 1*, inaugurado en diciembre de 2015 por la empresa NS Desarrollos; (abajo centro) edificio de la empresa TUEROC, de principios de 2016; (abajo derecha) edificio *C+*, de la empresa SETSA del año 2015.

Por medio de este esquema puede evidenciarse que se trata, en todo caso, de una articulación de influencias que propició la dinamización del mercado inmobiliario. La extensión del subterráneo Línea H hacia la zona, entre los años 2006 y 2007, representó el impulso inicial de este recambio y se reconoce como una tendencia estructural. Posteriormente, la creación del DT contribuyó a profundizar esta transformación y dio lugar al desarrollo de nuevos tipos constructivos. Es por ello que es posible identificar una primera línea de edificios de oficina construidos entre los años 2009 y 2013, de menor densidad y con un estilo más semejante al del barrio. Finalmente, a partir de 2015, comienza a definirse el estilo corporativo de edificios *premium* que marca cierta discordancia con el paisaje urbano predominante. Se trata tanto de edificios nuevos de *Categoría AA*, como de viejas fábricas o galpones reciclados y puestos en valor bajo criterios corporativos. Muchos de

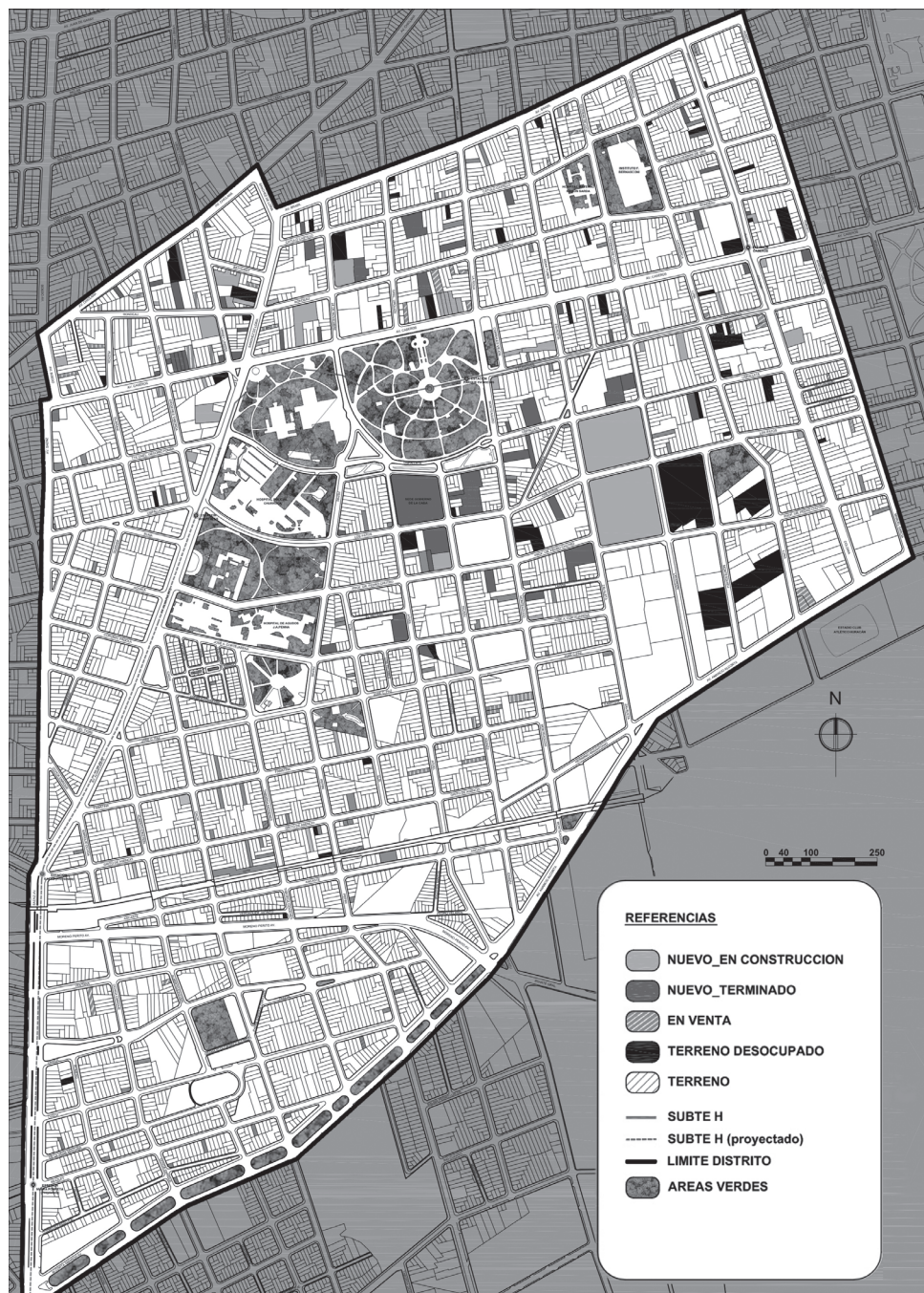
los nuevos edificios aún se encuentran en construcción, localizados en las áreas de zonificación comercial y sobre la avenida Caseros. A su vez, en los últimos años también se incorpora como actor clave, las empresas de las TIC beneficiadas, que llevan adelante obras de gran envergadura y ratifican el paisaje corporativo.

En cuanto a la lógica del emplazamiento de estas nuevas edificaciones, la heterogeneidad al interior del Barrio del DT, constituida por las barreras arquitectónicas y características topográficas o morfológicas ya descritas, sirvió de base a los procesos de transformación socioterritorial diferenciales. Frente a la renovación urbana, las desigualdades se sostienen y condicionan el desigual impacto territorial que suponen las nuevas dinámicas de urbanización del DT. Tal como sostiene Carlos de Mattos (2015) “las desigualdades heredadas constituyen el punto de partida para la retroalimentación de los desiguales niveles de competitividad de cada uno de los componentes de la red urbana” (p. 288).

Figura 4

Estado de la construcción y el mercado inmobiliario en el polígono del DT (noviembre 2015-febrero 2016)

Fuente: elaboración propia.



11 SUBWAY®, Habana®, El Noble®, Las Medialunas del Abuelo®, Carrefour Express®, La Quintana®, La Farola®, Farmacity®, Heladería Grido®, entre otros.

La Figura 4 muestra el estado del mercado inmobiliario y la construcción a finales del año 2015, al tiempo que permite evidenciar las áreas donde se localizaron la mayoría de las nuevas construcciones. Con ello, se observa cómo la estructuración por zonas homogéneas se ve corroborada y las barreras y subzonas descritas en el apartado anterior prestan concordancia con los sectores donde la inversión inmobiliaria está más presente. Puede observarse cómo el Parque de los Patricios se constituye en el nodo de la renovación urbana; así como también lo hacen el epicentro comercial en torno a la avenida Caseros y La Rioja, y la trayectoria que sigue la traza de la nueva

Línea H de subterráneo. En particular se extiende sobre la calle Rondeau (que tiene código de zonificación C3) y sobre la avenida Caseros en sus proximidades con la avenida Sánchez de Loria, hacia el oeste; y con la avenida Jujuy, hacia el este. Precisamente son estas condiciones las que propiciaron la localización de la mayoría de las franquicias comerciales y de servicios que invirtieron en la zona¹¹. A partir del plano se observa que, al norte de la avenida Caseros, el sector más consolidado y densificado, se localizan la mayoría de los edificios corporativos ya construidos, en lotes de tamaños relativamente inferiores. Avanzando territorialmente hacia el sur del polígono, comienzan

a verse progresivamente debilitadas y discontinuadas estas nuevas dinámicas de producción urbana y desarrollo de las actividades asociadas al DT. Finalmente, la subzona sur pareciera quedar al margen de las influencias del Distrito Tecnológico. En esta última, al momento del relevamiento (año 2015), la actividad inmobiliaria se encontraba asociada a la venta de casas, lotes o terrenos; sin verificarse iniciativas de construcción de nuevas tipologías. Consecuentemente, una primera impresión sobre las transformaciones socioterritoriales en este fragmento de ciudad llevan a pensar que las tendencias de renovación se concentran en el sector con mejor condición urbanística del distrito. Por último, cabe destacarse que esta heterogeneidad socioterritorial se torna un elemento central en el éxito del negocio inmobiliario, dado que habilita a una mayor capitalización de renta urbana. Si el valor de la renta de un lote depende de su condición de irreproducibilidad (Jaramillo, 2009) es la cercanía a otras áreas degradadas lo que permite la valorización. Desde este punto de vista, la fragmentación socioterritorial de la zona (tramitada por barreras físicas como simbólicas) precisamente opera como un atributo que contribuye a maximizar la capitalización de rentas. Esto se logra, por un lado, a partir de la delimitación del propio polígono de actuación del DT (las empresas de tecnología allí localizadas gozan de beneficios impositivos y fiscales a los que no acceden desde otras localizaciones, propiciándose la generación de rentas de monopolio); por el otro, a partir de la trayectoria espacial que sostiene la renovación urbana. La lógica de avance del mercado inmobiliario se define por un proceso de saturación de zonas y progresiva expansión hacia otras menos desarrolladas, justamente para saturarlas. El DT, al hallarse organizado por áreas de gran heterogeneidad, también se despliega según una dinámica de renovación urbana que sigue una trayectoria en sentido norte-sur, de saturación de áreas más consolidadas (y cada vez más valiosas) en relación a las más degradadas. Esta particular forma de desplegar territorialmente la inversión inmobiliaria también reporta mayores rentabilidades porque contribuye a fortalecer esa condición de irreproducibilidad de los terrenos urbanos, a medida que se va avanzando.

Reflexiones finales

A partir de este ejercicio de mirada micro sobre la desigualdad urbana a escala barrial fue posible avanzar en la comprensión de las complejidades inherentes al sur porteño, alejando las perspectivas generales y homogeneizantes. Las dinámicas de segmentación y generación de barreras simbólicas que dividen y jerarquizan el área de estudio existieron desde siempre, siendo estas constitutivas a la propia dinámica del desarrollo capitalista. Al mismo tiempo, quedó evidenciada la correspondencia y articulación entre las dinámicas de producción objetiva y subjetiva de la desigualdad. Esto es, de qué manera se establece la correspondencia entre la trayectoria de la valorización urbana (enfaticado a partir de la cartografía) y los imaginarios urbanos del barrio. En una segunda instancia ese mismo análisis, visto en perspectiva temporal, permitió identificar la correspondencia entre la estructura socioespacial del sector y las lógicas espaciales de la renovación. De esta manera, quedó demostrado que las nuevas dinámicas urbanas propiciadas por el DT contribuyen a profundizar las lógicas de desarrollo desigual preexistentes (por ejemplo, las que tradicionalmente delimitaron zonas diferentes entre el sur y el norte de la avenida Caseros o la barrera arquitectónica de las vías del FCGB). La heterogeneidad interna de las áreas aporta el elemento clave en la captación de renta urbana, y es la que guía la operatoria de valorización inmobiliaria que opera detrás de estos procesos de renovación urbana. Es por ello que las barreras simbólicas y fronteras urbanas deben ser consideradas, no solo como una consecuencia de las nuevas dinámicas de producción urbana, sino también como un elemento más del proceso de valorización. Prestando atención al accionar del gobierno local y su estrategia de promoción de desarrollo urbano, queda evidenciado que mediante la política del DT se busca aprovechar las diferencias socioespaciales precedentes, cuando en realidad debieran tender a revertirlas ■

Álvarez de Celis, F. (Coord.). (2008, mayo). *Parque Patricios*. [Archivo PDF]. Recuperado de http://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/parque_patricios_2008.pdf

Arqueros, S. y González Redondo, C. (2017). La política de distritos del sur de Buenos Aires: una mirada en perspectiva. *Revista Quid*, 16(7), pp. 7-30.

Bauman, Z. (2002). *Modernidad líquida*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Bourdieu, P. (2013). *La miseria del mundo*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Bravo, M. (1917). *La ciudad libre*. Buenos Aires: Ferro y Gnoatto.

Ciccolella, P. y Lucioni, N. (2005). La ciudad corporativa. Nueva arquitectura empresarial, redefinición de la centralidad y surgimiento de una red de distritos de comando en la Región Metropolitana de Buenos Aires (pp. 185-209). En C. de Mattos, O. Figueroa, R. Giménez, A. Orellana y G. Yáñez (Eds.). *Gobernanza, Competitividad y Redes: la gestión en las ciudades del siglo XXI*. Santiago de Chile: PUC.

Coutolo, V. (1996). *Historia de los barrios de Buenos Aires*. Buenos Aires: Editorial Elche.

De Mattos, C. (2015). *Revolución urbana. Estado, mercado y capital en América Latina*. Santiago de Chile: RIL editores/Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC.

Di Virgilio, M. y Rodríguez, M. C. (2013, noviembre). Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular. En *Seminário Internacional A Cidade Neoliberal na América Latina: desafios teóricos e políticos*, Rio de Janeiro, Brasil.

Di Virgilio, M y Guevara, T. (2014). Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Revista Estudios Sociales Contemporáneos*, (11), pp. 12-23.

Díaz, M. P., Ferme, D. N. y Raspall, N. (2011). Proyectos de renovación urbana en la Ciudad de Buenos Aires. El caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios (225-242). En Lencioni, S., Vidal-Koppmann, S., Hidalgo, R. y Pereira, P. C. X. (org.). *Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago*. [Transformaciones socio-territoriales en las metrópolis de Buenos Aires, San Pablo y Santiago]. San Pablo: FAUUSP.

Gómez Schettini, M. (2014). Ciudades para armar: Las políticas de cultura y renovación urbana del gobierno local en la construcción de la marca en una ciudad renovada. *Revista Sociedad*, (33), pp. 209-226.

Goicoechea, M. E. (2017). Renovación urbana en el sur porteño y el "éxito" del Distrito Tecnológico. Algunas claves para comprender el dinamismo inmobiliario. *Revista Quid*, 16(7), pp. 30-61.

Goicoechea, M. E. (2016). *Distritos Creativos en el sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015). Renovación urbana y nuevas lógicas de segregación*. [Tesis Doctoral]. Buenos Aires: FCS-UBA.

Goicoechea, M. E. (2014). La Ciudad de Buenos Aires como ámbito y objeto de negocios. Reflexiones en torno a la gestión urbana del Distrito Tecnológico Parque Patricios. *Revista QUID*, 16(3), pp. 161-185.

Goicoechea, M. E. (2012). Industrias TIC y nuevos aglomerados productivos en la Ciudad de Buenos Aires. El caso del Distrito tecnológico de Parque Patricios. En *9º Biental del Coloquio de Transformaciones Territoriales*, San Miguel de Tucumán.

Gorelik, A. (2004). *La grilla y el parque: espacio público y cultura urbana en Buenos Aires*. Buenos Aires: Universidad Nacional de Quilmes.

Guevara, T. (2010). *Políticas habitacionales y Procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires. El caso de La Boca*. (Tesis de Maestría). Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.

////////////////////////////////////

Guevara, T., Imori, M. y Paschkes Ronis, M. (2011). Parque de los Patricios (pp. 84-110). En M. Di Virgilio. (2011). Barrios al sur: Villa Lugano, Villa Riachuelo, Mataderos, Parque Patricios y Villa Soldati a través del tiempo. *Documentos de Trabajo del Instituto de Investigaciones Gino Germani*, 56.

Harvey, D. (1998). *La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Buenos Aires: Amorrortu.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). (2010). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. Base REDATAM. Buenos Aires.

Jaramillo, S (2009) *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* Bogotá: Universidad de Los Andes.

Jajamovich, G. (2012). Apuntes para una crítica al Modelo Territorial de Buenos Aires. *Revista digital Café de las Ciudades*, 11(118). Recuperado de: http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes_118.htm

Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Madrid: Capitan Swing.

Marcús, J. (2012). Procesos de renovación urbana: hacia la "marca Buenos Aires" desde el "modelo Barcelona". En *VII Jornadas de Sociología de la UNLP*. Departamento de Sociología de la Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, La Plata.

Marradi, A. (1989). Teoría: una tipología de sus significados. *Papers. Revista de Sociología*, (31), pp. 77-98.

Mera, G. (2014). De cercanías físicas y distancias sociales: la construcción socioespacial de fronteras y límites urbanos en el barrio de La Boca. *Astrolabio*, (13), pp. 252-283.

Rodríguez M. C. (2005). *Como en la Estrategia del Caracol: Ocupaciones de Edificios y Políticas Locales de Hábitat en la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Ediciones El Cielo por Asalto.

Rodríguez M. C. y Di Virgilio, M. (Comps.). (2011). *El caleidoscopio de las políticas urbanas. Un rompecabezas para armar*. Buenos Aires: Prometeo.

Socoloff, I., Colombo Blanco, A., Kitay, I., Maltz, H., Raullansky, I., Seia, G. A., Stiberman, L. y Urdampilleta, M. (2012). Gobernar Buenos Aires: Un estudio sobre las racionalidades políticas en torno al desarrollo local a partir del caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios (2008-2012). [Archivo PDF]. VII Jornadas de Sociología de la UNLP, La Plata, Argentina. *Memoria Académica*. Recuperado de http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.2271/ev.2271.pdf

Thomasz, A. G. (2008, setiembre/diciembre). Transformaciones urbanas en el sector sur del barrio porteño de parque de los patricios: de espacio vacío a recurso. *AIBR. Revista de Antropología Iberoamericana*, (3)3, pp. 332-365.

Thomasz, A. G. (2016). Los nuevos distritos creativos de la Ciudad de Buenos Aires: la conversión del barrio de La Boca en el "Distrito de las Artes". *EURE*, (42)126, pp. 145-167.

Wacquant, L. (2007). *Los condenados de la ciudad. Gueto, periferias y Estado*. Buenos Aires: Siglo XXI.

Zapata, M. C. (2012). *El Programa de Autogestión para la Vivienda: ¿una política habitacional habilitante del derecho a la vivienda y a la ciudad?* (tesis de maestría no publicada). Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

////////////////////////////////////

RECIBIDO: 30 de abril de 2018

ACEPTADO: 27 de agosto de 2018

CÓMO CITAR ESTE ARTÍCULO (NORMAS APA):

Goicoechea, M. E. y Giusti, M. (2018, octubre). Desnaturalizar los abordajes sobre la desigualdad urbana en el sur porteño. *AREA*, (24), pp. 73-87.